GEMEINDE TEISTUNGEN

BEBAUUNGSPLAN LINDENBERG

GEWERBEGEBIET

VERFAHRENSVERMERKE:

Die Gemeindevertretersammlung der Gemeinde Teistungen hat in ihrer Sitzung am 22.04. 1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Teistungen-Lindenberg" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.04.1991 durch Aushang bis 05.06.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Teistungen, den 05.06.1991 — Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Teistungen, den 10.07.1991 — Bürgermeister

Die Gemeindevertretersammlung der Gemeinde Teistungen hat in ihrer Sitzung am 22.04.1991 die frühzeitige Bürgerbeteiligung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 19.11.1991 in einer Bürgerversammlung durchgeführt worden.

Teistungen, den 20.11.1991 — Bürgermeister

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 16.03.1993 übereinstimmen.

Worbis, 16.03.1993 — Katasteramt (Unterschrift)

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB erhoben.

Worbis, 16.03.1993 — Katasteramt (Unterschrift)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde von der Planergruppe Teistungen ausgearbeitet.

Der Plan wurde auf einer geodätisch korrekten Lageplan 1 : 1.000 gezeichnet. Die Grundflächengrenzen und Flurstücksbezeichnungen wurden aus dem zur Zeit gültigen Liegenschaftskataster entnommen.

Hausen, den 18.11.1991 — Planverfasser

Die Gemeindevertretersammlung der Gemeinde Teistungen hat in ihrer Sitzung am 19.12.1991 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründungsplan und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.12.1991 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.01.1992 bis 06.02.1992 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Teistungen, den 07.02.1992 — Bürgermeister

Die frühzeitige öffentliche Beteiligung erfolgte gemäß § 4 BauGB am 22.01.1992 mit einer erneuten Anhörung hat es zum 05.08.1992 Gelegenheit. Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan und der Begründung einzubringen.
Die eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden geprüft und in den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung eingearbeitet.

Teistungen, den 05.08.1992 — Bürgermeister

Die Gemeindevertretersammlung der Gemeinde Teistungen hat in ihrer Sitzung am 29.10.1992 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan und der Begründung zugestimmt und erneut die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.10.1992 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.10.1992 bis 30.11.1992 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Teistungen, den 18.02.1993 — Bürgermeister

Die Gemeindevertretersammlung der Gemeinde Teistungen hat den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und die Begründung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am 05.07.1993 abschließend beschlossen.

Teistungen, den 18.02.1993 — Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde ..... (Az: .....) vom heutigen Tage unter Auflagen/ mit Maßgaben * gemäß § 6 Abs. 1 bis 4 BauGB genehmigt/ teilweise genehmigt* gemäß § 6 Abs. 5 BauGB nicht genehmigt.
Die wortlich gemachten Teile sind auf Anfrage der Gemeinde Teistungen vom ..... gemäß § 6 Abs. 3 BauGB von der Genehmigung ausgenommen.
Genehmigungsbehörde:

Die Zustimmung / Genehmigung erfolgte unter dem Aktenzeichen: 212-16321-20-1085-4/92-6616/1104 Landratsamt Eichsfeld

Worbis, den 03. Nov. 1993

den, ... Unterschrift

Die Gemeindevertretersammlung der Gemeinde Teistungen ist der in der Genehmigungsverfügung vom ..... (Az: .....) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben in seiner Sitzung am ..... beigetreten.
Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Teistungen, den ..... Bürgermeister — Siegel

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 6 Abs 5 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Teistungen, den ..... Bürgermeister — Siegel

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Teistungen, den ..... Bürgermeister — Siegel

Anmerkung: * Nichtzutreffendes streichen.

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß diese Planabschrift (Lichtpause) des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Teistungen-Lindenberg" mit der Urschrift übereinstimmt. Diese beglaubigte Abschrift ist bestimmt für

Teistungen, den ..... Bürgermeister — Siegel

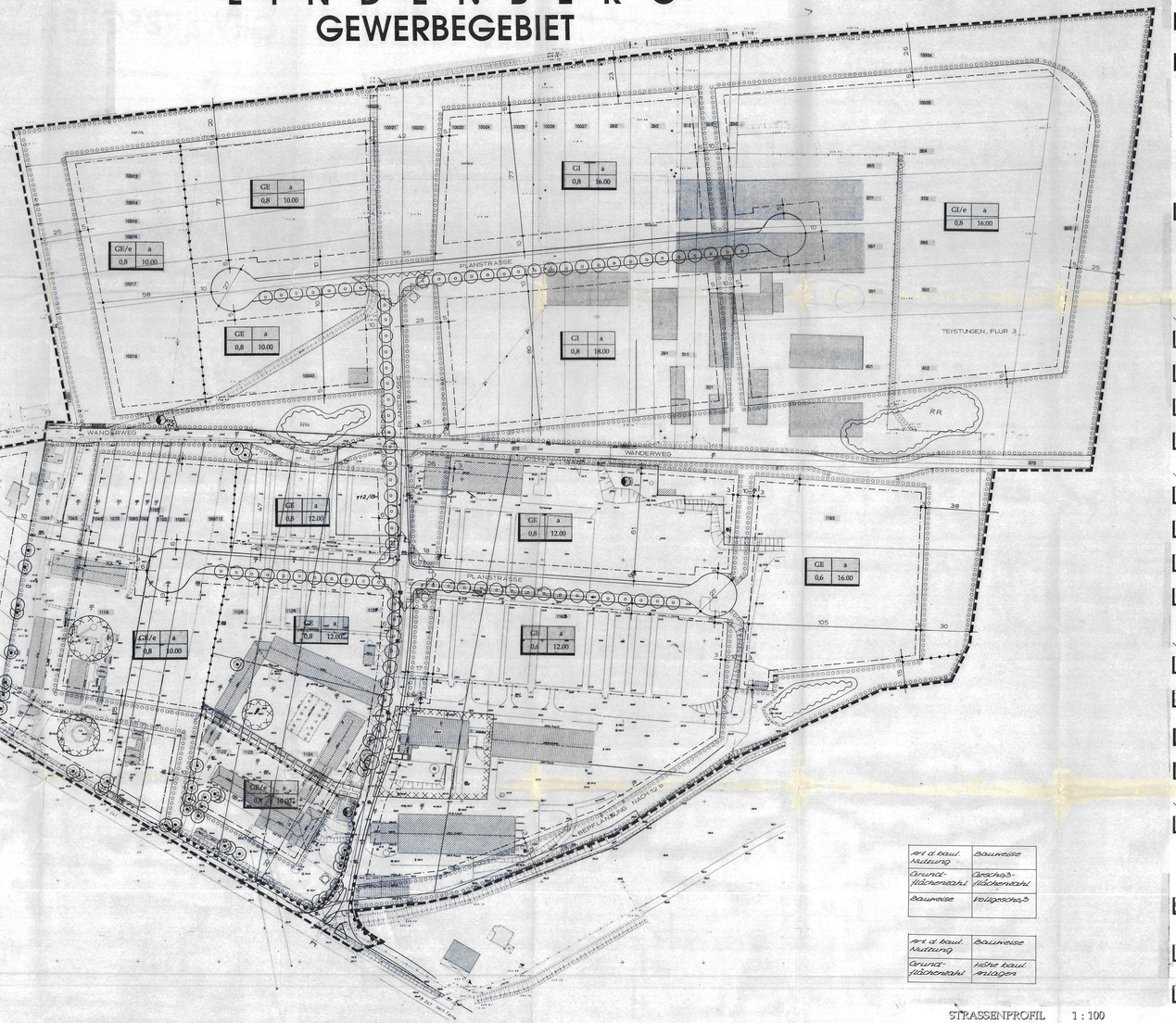
PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.8.1990 (BGBl. I S. 889, 1122), und des § 83 der Bauordnung (BauO) vom 20.7.1990 (GBl. Nr. 50 S. 929),

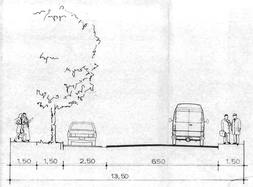
hat die Gemeindevertretersammlung der Gemeinde Teistungen diesen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Teistungen-Lindenberg" mit Grünordnungsplan bestehend aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung und textlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Teistungen, den ..... Bürgermeister — Siegel

M 1 : 1.000



STRASSENPROFIL 1 : 100



Art d. baul. Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Vollgeschoß

Art d. baul. Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Höhe baul. Anlagen

PLANZEICHENERKLÄRUNG — TEXTLICHE FESTSETZUNG

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE/e — **eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO)**

zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentl. Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke,
4. Tankstellen.

ausnahmsweise sind zulässig:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

GE — **Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

unzulässig sind:
Vergnügungsstätten

GI/e — **eingeschränktes Industriegebiet (§ 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO)**

zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentl. Betriebe,
2. Tankstellen.

ausnahmsweise sind zulässig:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitl. und sportl. Zwecke.

GI — **Industriegebiet (§ 9 BauNVO)**

unzulässig sind:
Vergnügungsstätten

Das Gewerbe-/Industriegebiet ist hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gebietsweise eingeschränkt (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Folgende flächenbezogene Schallleistungspegel Lw" dürfen nicht überschritten werden:

6^00 - 22^00 Uhr:	55 dB(A)/m² (GE/e)	65 dB(A)/m² (GI/e)
22^00 - 6^00 Uhr:	40 dB(A)/m² (GE/e)	45 dB(A)/m² (GI/e)

Bei der Festsetzung von Lw" ist vorausgesetzt, daß die Geräuschemissionen gleichmäßig über die jeweiligen Teilflächen verteilt sind. Bei ungleichmäßig verteilter Schallleistung ist im konkreten Einzelfall beim rechnerischen Nachweis sicherzustellen, daß die Diagonalen der geräuschemittierenden Flächen nicht größer sind als die 0,7fache des Abstandes zwischen der Flächenmitte und der nächstgelegenen vor Geräuschimmissionen zu schützenden Bebauung; ggf. ist die emittierende Fläche in hinreichend kleine Teilflächen zu gliedern.
Die angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel sind immissionsortbezogene Größen, der wahre Schallleistungspegel kann um das Korrektурmaß interner Absorbtion, Streuung und Abschirmung größer sein.

WA — **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

ausnahmsweise sind zulässig:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Tankstellen.

unzulässig sind:
Gartenbaubetriebe

Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,6 — **Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)** — Von der festgesetzten Grundflächenzahl können - soweit betriebstechnisch oder wirtschaftlich erforderlich - Ausnahmen bis zu der nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Obergrenze zugelassen werden.

1,0 — **Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)** — Von der festgesetzten Geschoßflächenzahl können - soweit betriebstechnisch oder wirtschaftlich erforderlich - Ausnahmen bis zu der nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Obergrenze zugelassen werden.

12,00 — **Höhe baulicher Anlagen im Gewerbe / Industriegebiet** — Die Höhe baulicher Anlagen darf maximal bei der genannten Höhe in m über Straßenoberkante des dem Grundstück zugehörigen Straßenabschnittes liegen.

II — **Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Nr. 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1Nr.2) BauGB)

a — **Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)** — In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50.00 m allgemein zulässig; im übrigen gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise. (§ 22 Abs. 4 und 2 BauNVO)

o — **Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 25 BauGB) — Zwischen den Betriebsgrundstücken sind beidseits der Grundstücksgrenze jeweils 2 m breite Gehölzstreifen (Gesamtbreite 4 m) anzulegen und zu erhalten. Die Bepflanzung richtet sich nach Nr. 12 und dem Grünordnungsplan.

Nr. 4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche — Der Straßenraum ist einseitig mit großkronigen Laubbäumen nach Nr. 12 zu bepflanzen (Flächenpflanzabstand 15 m). Die Gestaltung ist nach dem Grünordnungsplan auszuführen. Der Mindeststammumfang der Bäume beträgt 18 cm, gemessen in 1 m Höhe. Die Bäume sind zu erhalten.

Sichtdreiecke — Die Flächen der Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 80 cm Höhe freizuhalten; es ist ein Baumhochstamm gemäß Nr. 12 zulässig.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Nr. 5 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern — Die Gestaltung der Fläche ist nach dem Grünordnungsplan auszuführen. Die Auswahl der Gehölzarten richtet sich nach Nr. 12.
Die Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten. Die Ansaatpflege beschränkt sich auf einmal jährliches Freischneiden der Jungpflanzungen in den ersten drei Jahren. Innerhalb der umgrenzten Flächen sind entlang der Ränder beidseitig mindestens 2 m breite Krautsäume zu entwickeln. Die Krautsäume und trockenen Hochstauden-/Ruderalfluren sind zu erhalten und zu entwickeln; hierfür sind die Flächen alle drei Jahre im August/September zu mähen, um einen Gehölzaufwuchs zu verhindern.
Fuß- und Radwege sind mit wassergebundenen Belägen bis zu einer Breite von jeweils 1,50 m zulässig.

Wasserflächen Regenrückhaltung — Die Regenrückhaltebecken sind mit unterschiedlichen Wassertiefen herzustellen. Die Ufer- und Grabenböschungen sind mit wechselnden Böschungsneigungen von 1:3 bis 1:10 herzustellen. Als Sumpfpflanzen sind im Uferbereich folgende Arten initial zu pflanzen (je 3 m² 1 Pflanze): Schwertlilie, Schilf, Teichsumse, Wasserschwaden, Igelkolben, Schlammsegge, Sumpfsegge, Rohrkolben.

Anzupflanzende Bäume — An den durch die Planzeichen symbolisch gekennzeichneten Standorten sind Laubbäume gemäß Nr. 12 mit einem Mindeststammumfang 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 m² vorzusehen.

zu erhaltende Bäume/Baumgruppen — Die durch Planzeichen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, sie sind bei Abgang zu ersetzen. Bei natürlichem Abgang sind Ersatzpflanzungen gemäß Nr. 12 vorzunehmen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 m² vorzusehen.

Nr. 6 Fläche für Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 BauGB)

Umspann-Station

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB) — Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und deren Kundschaft ist als private Erschließung möglicher gefangener Grundstücke festgesetzt.

Nr. 7 Sonstige Planzeichen

Gemeinschaftswerbeanlage — Gemeinschaftswerbeanlagen sind ausschließlich hier zulässig.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB) — Nachrichtliche Übernahme aus dem Altlasten-Gutachten

Nr. 8 Behandlung des Dach- und Oberflächenwassers der privaten Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16,20 BauGB)

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen, Stellplätze und Zuwegungen ist in die naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken einzuleiten; das Oberflächenwasser der Gewerbe- und Industriegrundstücke ist über Öl/Leichtstoffabscheider auf den Betriebsgrundstücken vorzuklären. Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist ebenfalls mittels eines Öl/Leichtstoffabscheiders vorzuklären und in die Regenrückhaltebecken einzuleiten.

Nr. 9 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr 2 und 10 BauGB)

Die Flächen der Gewerbe- und Industriegrundstücke zwischen den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und der Baugrenze sind als Krautsäume zu entwickeln und zu erhalten (Sukzession). Diese sind im Abstand von 3 Jahren im August/September zu mähen um einen Gehölzaufwuchs zu vermeiden.

Die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind gärtnerisch anzulegen; je 20 m ist standortheimischer großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Nr. 10 Stellplätze und private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

Die Befestigung der Stellplätze ist nur mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zulässig. Nach jedem fünften Stellplatz ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Auswahl der Baumarten richtet sich nach Nr. 12.
Ausstellungs-, Arbeits- und Lagerflächen sind wasserundurchlässig herzustellen.

Nr. 11 Wanderweg (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Herstellung des Wanderweges in mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen bis zu einer Breite von je 1,50 m für Fuß- und Radweg zulässig, die Freiflächen zwischen dem befestigten Weg und den angrenzenden Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind der natürlichen Sukzession zu überlassen und als Krautsäume zu entwickeln. Die Pflege erfolgt extensiv und beschränkt sich auf eine Jährlichen im August/September durchzuführende Mahd. Abschnittsweise sind Bäume und Sträucher gruppenweise anzupflanzen.

Nr. 12 Pflanzliste (Gehölzartenverwendung) (§9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB)

Für die festgesetzten Neu- und Nachpflanzungen (bei Abgang/Ausfall) sind folgende standortgerechte heimische Arten zu verwenden:

a) im Bereich von Straßen, Stellplätzen und auf den privaten Grundstücksflächen als großkronige Einzelbäume:

Stieleiche	(Quercus robur)

Sträucher auf den Grundstücksgrenzen:

Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Liguster	(Ligustrum vulgare)

b) An der südlichen Geltungsbereichsgrenze entlang des Bachlaufes und um den Teich:

Bäume:

Erle	(Alnus glutinosa)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Salweide	(Salix caprea)

Sträucher:

Schneeball	(Viburnum opulus)
Hasel	(Corylus avellana)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)
Holunder	(Sambucus nigra)
Pfaffenhütchen	(Evonimus europaeus)
Grauweide	(Salix cinerea)

c) Innerhalb der sonstigen Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Bäume 1. Ordnung:

Stieleiche	(Quercus robur)

Bäume 2. Ordnung:

Birke	(Betula pendula)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Espe	(Populus tremula)
Salweide	(Salix caprea)

Sträucher:

Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Pfaffenhütchen	(Evonimus europaeus)
Grauweide	(Salix cinerea)
Gem. Schneeball	(Viburnum opulus)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Holunder	(Sambucus nigra)
Hasel	(Corylus avellana)

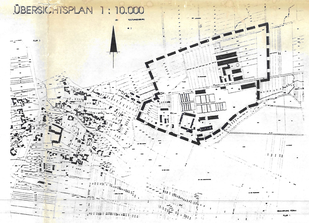
Nr. 13 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Die straßenseitigen Einfriedungen der Gewerbe- und Industriegrundstücke sind nur mit Laubholzhecken mit einer Höhe von mindestens 1.50 m zulässig, die durch eine Einzäunung (Maschendraht) an der der Baugrenze zugewandten Seite ergänzt werden kann. Diese Zäune sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Zäune entlang der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind nur an der der Baugrenze zugewandten Seite zulässig.

Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der der Erschließungsstraße zugewandten Fassade bis unterhalb der Traufe zulässig.
Werbeanlagen sind auch als selbständige Anlagen an den Zufahrten zulässig. Wechsellichtanlagen sind unzulässig.

Satteldach mit straßenseitiger Giebelstellung. Giebelbreiten sind zwischen 6.00 m und 12.00 m zulässig. Die Dachneigungen variieren zwischen 30° und 40°.

ÜBERSICHTSPLAN 1 : 10.000



GEMEINDE TEISTUNGEN
BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET
TEISTUNGEN-LINDENBERG

~~ENTWURF~~
STAND : SEPTEMBER 1992
M 1 : 1.000

Aufgestellt durch die Planergruppe Teistungen · Winkelstraße 14 · O-5601 Hausen · Ruf 3294 · Fax 3187